

副本

平成27年（行ウ）第20号 売買仮契約締結履行差止請求事件

原告 [REDACTED] 外1名

被告 神奈川県知事

準備書面 (2)

平成28年4月13日

横浜地方裁判所第1民事部合議A係 御中

被告訴訟代理人弁護士

大和田 治 樹



被告指定代理人

岡本 慎 司

同

新井 洋 一



同

星 文 彦

同

瀬尾 晃



同

熊丸 祐 介



同

笹田 浩 子

同

塩見 貴 浩



原告らが提出した平成27年12月7日及び平成28年1月21日付け準備書面について、次のとおり、必要な範囲で反論する。なお、本準備書面における略語は、これまで被告が提出した書面中の例による。

第1 平成27年12月7日付け原告準備書面に対する反論

1 同3について

大和ハウス工業株式会社湘南支店（以下「訴外人」という。）の事業提案書の提出の有無は、基本的に、損害賠償請求を基礎づける違法事由の認定には全く無関係であると考えられるが、隠匿する意思はないため、証拠として提出する（乙28）。

なお、準備書面（1）でも説明したとおり、藤沢市の要望を踏まえ、本件県有財産の活用方法の提案に当たっての必須事項を設定したが、藤沢市の要望事項を全て必須事項としたわけではない。事業採算性等の観点から、藤沢市の要望事項のうち、特別養護老人ホーム及び小規模多機能型居宅介護支援施設の設置については、提案を必須とはしないが、提案された場合、その内容について評価する事項（加点評価事項）と整理したのである。

そのため、求釈明に対する回答書では、訴外人の事業提案書は必須事項の全てを充足していると説明したものであり、藤沢市の要望を全て充足しているものではないことを付言する。

2 同4について

原告らは、プロポーザル方式は、「業務の委託」をする際に許されるものであり、本件土地の売却について、かかる方法を採用する必要性も理由もなく、裁量権の逸脱があると主張するが、次に述べるとおり、失当であ

る。

(1) 本件県有財産の売却が随意契約の要件を満たすこと

地方自治法 234 条 1 項は、地方公共団体の契約締結方法について、一般競争入札、指名競争入札、随意契約及びせり売りの方法によると定め、地方自治法施行令 167 条の 2 第 1 項 2 号は、「その性質又は目的が競争入札に適しない」場合において随意契約によることができるとしている。

「その性質又は目的が競争入札に適しない」とは、契約を締結するに当たり、競争入札の方法によることが不可能又は著しく困難というべき場合のみならず、これが不可能又は著しく困難とはいえないが、不特定多数の者の参加を求め競争原理に基づいて契約の相手方を決定することが必ずしも適当ではなく、当該契約自体では多少とも価格の有利性を犠牲にする結果になるとしても、当該契約の目的、内容に相応する資力、信用、技術、経験等を有する相手方を選定してその者との契約を締結する方法を採るのが当該契約の性質に照らし又はその目的を究極的に達成する上でより妥当であり、ひいては当該地方公共団体の利益の増進につながると合理的に判断される場合も含まれるとされ、このような場合に該当するか否かは、契約の公正及び価格の有利性を図ることを目的とした契約締結方法に制限を加えている地方自治法 234 条 2 項及び同法施行令 167 条の 2 の規定の趣旨を勘案し、具体的な契約ごとに、当該契約の種類、内容、性質、目的等諸般の事情を考慮して、契約担当者の合理的な裁量判断により決定されるべきものとされている（最高裁昭和 62 年 3 月 20 日）。

準備書面（１）で述べたとおり、本件県有財産については、藤沢市から寄付を受けた経緯等を踏まえ、藤沢市への譲渡を前提として、藤沢市と３年にわたり交渉を行ったが、藤沢市から本件県有財産について最終的に取得を断念するが、今後、本件県有財産の活用にあたっては、事前に藤沢市と協議の場を設置してほしい旨の通知があった（乙１９）。その協議に応じる中で、藤沢市から、乙１０のとおり、要望書が提出された。

本件県有財産は、２０，０００㎡を超える土地であり、このような大規模な土地について、以上のような藤沢市の要望を踏まえた土地利用を実現するためには、これに沿うような適切な事業計画を有し、それを実現するための能力や実績等を有する事業者を選定することが求められるところ、競争入札においては、買受申出額のみにより売却先が決定されるため、事業計画の妥当性や事業遂行能力の有無、経営及び資金計画の健全性等を県において判断する機会がない。

このようなことからすると、競争入札の方法により本件県有財産の売却先を決定することは適当ではなく、価格の有利性を犠牲にする結果となるとしても、民間事業者の企画力・技術力を活用し、可及的に高額での売却を目指しつつも、価格の多寡のみならず、事業計画の妥当性、申込者の事業遂行能力、経営の健全性等の諸般の要素を総合的に判断した上で選定をなし得る公募型プロポーザル方式により売却先を決定することが、周辺環境と調和した良好な土地活用を誘導するという藤沢市のまちづくりを究極的に達成するためにより妥当であり、ひいては県の利益の増進にもつながるものである。

したがって、本件県有財産の売却が、地方自治法施行令167条の2第1項2号の「その性質又は目的が競争入札に適しない」場合に該当することは明らかである。

(2) 本件県有財産の売却において裁量権の逸脱はないこと

以上のとおり、本件県有財産の売却は、随意契約の要件を満たすものであるが、次に述べるとおり、本件で採用した公募型プロポーザル方式の内容や買受事業者の選定過程等に鑑みても裁量権の逸脱とされるところはない。

ア 買受事業者の選定に当たっては、以下の公募条件を満たしていることを前提として、競争性の担保及び透明性・公平性の確保に配慮した上で、応募者から提案を受けた事業提案書の内容等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式を採用した(乙8)。

公募条件においては、県及び藤沢市が推進するまちづくりの方向性に即し、周辺環境と調和した良好な土地利用が図られるまちづくりを推進し、健康寿命日本一をめざすことを基本コンセプトにし、藤沢市の要望を踏まえ、①高齢者、障がい者、子育て世帯等多様な世帯が健康で安心して暮らせるまちづくりのモデル事業として必要な施設(多様な世帯が居住可能な住宅、多様な世帯がコミュニティを育める交流スペース、認可保育所、防災へ配慮した公園)の設置を提案すること、②建物の高さは、既存の建物(校舎等)の高さを考慮すること、③敷地内にある記念碑、校歌碑及びモニュメントを存置又は敷地内に移設すること、を本件県有財産の活用方法の提案に当たっての「必須事項」としており、かかる必須事項を満たさない提案をした応募者は審

査の対象から除外するとともに、売却後において指定用途に供しない場合には違約金を徴収し契約を解除するなどの条件を付するなど、公募条件に沿った土地利用を可能とするような担保措置も講じている。

また、過去5年間に本件県有財産の土地面積の2分の1以上の「宅地開発」の事業実績があることを参加資格要件とした。

そして、価格の適正を担保するため、不動産鑑定士2名による鑑定の結果を踏まえて、公募参考価格を定め、それに基づく予定価格も設定している。

さらに、公平性や透明性を確保するため、事業者の選定方法においても、学識経験を有する者等により構成する事業者選定評価委員会の意見を参考とした上で、事業提案書に記載された提案内容及び提案価格（買受希望価格）に基づいて算定し、順位付けを行い、最も高い評価点の者を事業候補者に選定することとし、評価点の算定に係る「審査基準」も設定の上、予め公表した。

イ 以上の公募条件に基づき、買受事業者を募集した結果、2事業者から提案があり、厳正な審査を行った結果、2事業者とともに、県が提示した基本コンセプト、公募条件を満たす提案内容と認められたが、訴外人の方が他の事業者よりも評価点を上回ったことから、訴外人を事業候補者として選定したものである（甲5）。

(3) 小括

以上述べたところから、県において、公募型プロポーザル方式にて事業者を選定の上、随意契約の方法により、本件県有財産を売却したことについて裁量権の逸脱がないことは明らかである。なお、大阪高判平

21・12・24も神戸市が県立高校跡地の売却に当たり公募型プロポーザル方式を採用したことに裁量権の逸脱はないと判断している。

3 同5及び同6について

第2で述べるとおり、本件不動産鑑定評価書には瑕疵はなく、本件売却手続きに違法があるとの原告らの主張は失当である。

第2 平成28年1月21日付け原告準備書面に対する反論

1 本件不動産鑑定評価書が適法な手続きにより作成されたこと

本件不動産鑑定評価は、準備書面(1)(第12(1))で述べたとおり、神奈川県県有財産規則45条に基づき、不動産鑑定士に依頼している。

また、不動産鑑定士の選定に当たっては、その公平性・透明性・客観性を確保するため登録名簿を作成し、本件売却財産が議会の議決を要する大規模な土地であるため2者の不動産鑑定士に依頼した。

原告らは、不動産鑑定評価書のうち、佐藤実不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に署名がなかったことから、手続きに違法があるなどと主張する。

この点については、補正の手続きをとることとし、平成28年3月4日付けで補正書(乙29)を徴した。

そもそも不動産の鑑定評価に関する法律39条2項が不動産鑑定士の署名押印を求める趣旨は、資格を有する不動産鑑定士が業務として当該不動産鑑定評価書を作成したこと及びそこに記載された内容が真正なものであることを示すところにあるところ、補正書(乙29)により、このことは明らかとなっており、また、不動産鑑定評価書は処分証書ではないから、署名の有無によりその効力が左右されるようなものでもない。

したがって、署名がないことをもって、不動産鑑定に係る手続きに違法があるとの原告の主張は失当である。

2 本件不動産鑑定評価書の内容が適正なものであること

原告らは、本件不動産鑑定評価書の内容について、独自の見解を主張して不合理であるなどと述べる。

しかしながら、本件不動産鑑定評価の内容については、報告書（乙30）のとおり何ら不合理な点はなく、原告らの主張は根拠のない言いがかりにすぎない。

本件県有財産の売却価格は、不動産の鑑定評価に関する法律により適法な資格を得た不動産鑑定士2名による不動産鑑定評価を踏まえて設定した公募売却参考価格と同額であり、売却価格の額を含め売買契約の締結につき県議会の議決も得られていることに照らすと、その基礎となった不動産鑑定士2名の評価・意見が著しく合理性を欠き、当該売却価格による売買が著しく不当に廉価な売買に当たることが明らかであると認められるような特段の事情がない限り、本件県有財産の売却が裁量権の逸脱・濫用とされることはないところ、本件では、かかる特段の事情が認められないことは先に述べたとおりである。

第3 結語

原告らは、平成27年12月7日の口頭弁論期日において裁判長から、県の行った違法事由を整理した上で書面で主張するよう求められ、その結果、不動産鑑定評価の瑕疵を主張したが、以上のとおり、全体として失当であるから、本件請求は速やかに棄却されるべきである。

以上

平成27年（行ウ）第20号 売買仮契約締結履行差止請求事件






原告 [redacted] 外1名

被告 神奈川県知事

証拠説明書(4)

平成28年4月13日

横浜地方裁判所第1民事部合議A係 御中

被告訴訟代理人弁護士	大和田治樹	
被告指定代理人	岡本慎司	
同	新井洋一	
同	星文彦	
同	瀬尾晃	
同	熊丸祐介	
同	笹田浩子	
同	塩見貴浩	

号証	標目 (原本・写しの別)		作成 年月日	作成者	立証趣旨	備考
乙28	事業提案書	写し	平成27年1月 16日	大和ハウス 工業株式会 社湘南支店	本件県有財産 買受人の事業 提案内容	法人の正当な利 益が害されるこ とを防止する観 点から、「生産 技術上のノウハ ウ」、「販売上 のノウハウ」、 「専ら法人等の 内部管理の事項 に属する情報」 を黒塗りした。 また、著作者の 権利の保護の観 点から、「写真 及びイラストの 未公表著作物」 を黒塗りした。
乙29	補正書	原本	平成28年3月 4日	不動産鑑定 士 佐藤実	不動産鑑定士 佐藤実が、不 動産鑑定評価 書(乙11)を 作成したこと	
乙30	報告書	写し	平成28年2月 17日	神奈川県	不動産鑑定評 価書(乙11、 乙12)及び調 査報告書(乙 17)の内容が 適正であるこ と	

平成28年（行ク）第4号 文書提出命令申立事件（基本事件：平成27年（行ウ）第20号 売買仮契約締結履行差止請求事件）

原告 ■■■■■ 外1名
被告 神奈川県知事

文書提出命令の申立に対する意見書

平成28年4月13日

横浜地方裁判所第1民事部合議A係 御中

被告訴訟代理人弁護士	大和田治樹	
被告指定代理人	岡本慎司	
同	新井洋一	
同	星文彦	
同	瀬尾晃	
同	熊丸祐介	
同	笹田浩子	
同	塩見貴浩	

被告は、原告らの平成28年2月8日付け文書提出命令申立書（以下「本件申立書」という。）に対し、次のとおり意見を述べる。なお、本意見書における略語は、基本事件において被告が提出した書面中の例による。

1 本件各文書の内容について

本件申立てにより、原告らが提出を求める各文書は、藤沢高校跡地利活用に係る各事業者との対話実施結果を記載した甲24の2乃至甲24の17の概要メモのうち、黒塗りを施した部分（以下「本件各文書」という。）である。準備書面（1）でも述べたとおり、本件県有財産の売却方法については、藤沢市の要望等を踏まえ、公募プロポーザル方式によることとしたが、公募条件とする施設の設置可能性等を検証するため、本県において、平成26年6月24日から30日にかけて事業者との対話を実施した。この対話は、アイデア及びノウハウの保護のため、個別面談という形で、事業者名と対話内容等を公開しないことを前提として非公開で実施したものであり、本件各文書には、その際の参加事業者と本県の職員との具体的な対話内容等が事業者名とともに記載されているものである。

なお、原告らは、本件申立書1、イにて、平成26年5月16日から26日の対話議事録の提出も求めているが、平成26年5月16日から26日にかけて藤沢高校跡地利活用に係る事業者との対話を実施した事実はない。

平成26年6月24日から30日にかけて実施した事業者との対話に先立ち、5月16日は、別紙「藤沢高校跡地利活用に係る事業者との対話実施要領」を公表した日であり、5月26日は、対話への参加を希望する事業者を対象に藤沢高校跡地で現地説明会を実施した日である。

したがって、本件申立書1、イの文書は存在しない。

2 本件各文書が証拠調べの必要性を欠くものであること

本件申立書によると、原告らは、本件各文書により、「被告と買い受け希望事業者との具体的な会話、希望、計画内容、事業主体の希望条件の内容、その条件容認の可否、その他、募集価格の決定に至る経緯などの一切の事情」を立証すると主張しているが、この対話は、公募条件の設定に当たり、施設の設置可能性等を検証するために行ったものであり、本件県有財産の売却価格の決定とは直接関係のない事項を内容とするものであるから、本件損害賠償請求訴訟の争点の解明に必要なものではない。

また、この際の本県の職員と事業者との対話結果の概要については、既に提出した乙20によっても明らかにされており、このことから証拠調べの必要はないといえる。

よって、本件各文書が証拠調べの必要性を欠くものであることは明らかである。

3 民事訴訟法220条4号口の除外事由に該当すること

民事訴訟法220条4号口は、「公務員の職務上の秘密に関する文書でその提出により公共の利益を害し、又は公務の遂行に著しい支障が生ずるおそれのあるもの」を除外事由としているが、「公務員の職務上の秘密」には、公務員の所掌事務に属する秘密だけでなく、公務員が職務を遂行する上で知ることができた私人の秘密であって、それが本案事件において公にされることにより、私人との信頼関係が損なわれ、公務の公正かつ円滑な運営に支障を来すこととなるものも含まれるとされている（最高裁平成17年10月14日判決・民集59巻8号2265頁）。

前述のとおり、本件各文書に係る事業者との対話は、アイデア及びノウハウを保護するため、個別面談の形で、事業者名や具体的な会話内容等を公開

しないことを前提として非公開で実施されたものである。このように、本件各文書には、本県の職員が職務を遂行する上で知ることができた参加事業者の技術又は職業等の秘密に関する情報が記載されているものであるから、本件各文書は「公務員の職務上の秘密に関する文書」に該当する。

そして、本件各文書の提出により、このような情報が公開され、参加事業者の具体的な発言内容等が明らかにされると、参加事業者との信頼関係が損なわれ、今後同種の売却事務を遂行する場合において、その協力が得られず、また協力が得られたとしても公開を念頭に当たり障りのない発言や意見に終始し、自由闊達な意見交換が阻害される結果、対話が形骸化し、公募条件の設定等に必要不可欠な情報の収集が困難になるなど、本県が行う県有財産の売却事務の遂行に著しい支障が生ずるおそれがある。

よって、本件各文書が、民事訴訟法220条4号口の除外事由に該当することは明らかである。

4 結論

以上の理由から、本件申立ては却下されるべきである。

以 上